

Architetto OMISSIS
Via OMISSIS
OMISSIS
P.iva: OMISSIS
C.F.: OMISSIS
email: OMISSIS
PEC: OMISSIS
Tel. +39 OMISSIS

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n.204/2024 R.G.es.

PROMOSSA da OMISSIS

CONTRO OMISSIS



INDICE

Premessa.....	3
Documentazione di riferimento	5
Caratteristiche del bene rilevato.....	9
Stima del bene pignorato.....	12
Consistenza e stima.....	13
Conclusioni	20

Allegati

5.A-Certificazione notarile (ex art.567 C.P.C.)

5.B- Verbale del sopralluogo

5.C- Documentazioni:

- Titolo di Proprietà
- Visure storiche degli immobili
- Planimetrie catastali
- Rilievo degli immobili
- Attestazione e documentazione urbanistica

5.D- Documentazione fotografica



TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n.204/2024 R.G.es.

PROMOSSA da OMISSIS

CONTRO OMISSIS

PREMESSO

- che, l'anno 2024, il giorno 19 del mese di ottobre, in Siracusa, il sottoscritto dott. arch. OMISSIS, iscritto regolarmente all'albo professionale della provincia di Siracusa al n. OMISSIS, in adempimento all'incarico conferitogli dalla dott.ssa OMISSIS, in qualità di Giudice dell'esecuzione, ha prestato giuramento accettando di eseguire una consulenza tecnica d'ufficio riguardante la stima degli immobili pignorati, intestati alla sig.ra OMISSIS, concernente nei seguenti beni:



A) LOTTO 1:

abitazione in Pachino (SR), via Michelangelo Buonarroti n. 170, piano terra e primo, censita al N.C.E.U. del Comune di Pachino (SR) al foglio 15, particella 6728, sub. 7;

B) LOTTO 2:

garage in Pachino (SR), via Vitaliano Arangio snc., piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino (SR) al foglio 15, particella 6728, sub. 8;

- che, per espletare il mandato, in data 26 novembre 2024 alle ore 09:30 come concordato con l'avv. OMISSIS, nominato custode dei beni immobiliari, dopo aver inviato comunicazione al debitore, si procedeva ad effettuare il sopralluogo negli immobili con la presenza del mio collaboratore dott. arch. OMISSIS ed in tale occasione è stato sottoscritto il verbale del sopralluogo allegato alla presente;
- che nel corso delle operazioni peritali non sono sorte contestazioni in merito all'operato del sottoscritto;
- che, il sottoscritto, si è recato presso gli uffici tecnici e nell'hinterland di Pachino per reperire gli elementi necessari al compimento dell'incarico.

Ciò premesso si rileva quanto segue.



1- DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

1.1- Identificazione catastale ed ispezione ipotecaria

Catasto Fabbricati – Comune: Pachino (SR)

Il sottoscritto ha effettuato presso gli Uffici del Territorio le visure catastali, catastali storiche, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa e l'ispezione ipotecaria riguardanti gli immobili appresso descritti ed ha appurato che i dati identificativi dei beni pignorati sopradetti convergono:

- Immobile destinato a civile abitazione, sito nel Comune di Pachino, in Via Michelangelo Buonarroti n.170, Piano T - 1, riportato nel Catasto NCEU del Comune di Pachino, al Foglio n. 15, part. 6728, subalterno n. 7, cat. A/2, classe 2, consistenza 13,5 vani, Superficie totale 374 mq, totale escluse aree scoperte 366 mq, rendita € 1.080,69;
- Garage sito nel Comune di Pachino, Via Vitaliano Arangio snc., riportato nel Catasto NCEU del Comune di Pachino, al Foglio n. 15, part. 6728, subalterno n. 8, cat. C/6, classe 3, consistenza 32 mq, Superficie totale 45 mq, rendita € 117,34;

Alla Signora OMISSIS, la piena proprietà dei beni sopra descritti è pervenuta:

- per atto di compravendita del 05/09/2007, Notaio OMISSIS, numero di repertorio 52138/20718, trascritto il 18/09/2007 al numero di registro generale 22651 e numero di registro particolare 14459.



Come si evince dalla certificazione notarile del 10/09/2024 a firma del Notaio dott. OMISSIS, notaio in Perugia, nel ventennio preso in esame gli immobili risultano gravati da:

- pignoramento del 24 aprile 2017 rep. Ufficiale Giudiziario di Siracusa, trascritto in data 16 maggio 2017 ai nn. 6764/4932;
- ipoteca volontaria iscritta in data 18 gennaio 2008 ai nn. 1477/306;
(Di seguito gli allegati relativi ai dati catastali e ipotecari)

1.2 Disciplina Urbanistica e altre disposizioni.

Ufficio Urbanistica del Comune Pachino

In data 25 ottobre 2024 il sottoscritto produceva istanza tramite posta certificata pec, inviata all'ufficio protocollo del Comune di Pachino, per il rilascio in copia degli atti amministrativi, riguardanti gli immobili pignorati:

- licenza o concessione edilizia
- eventuali varianti alla concessione
- certificati di abitabilità
- verifica dell'eventuali presentazioni di sanatorie
- certificati di destinazione urbanistica.

Con il ritiro della documentazione, avvenuta il 09/01/2025, è risultato che l'intero fabbricato, all'interno del quale insistono le due unità immobiliari oggetto di stima, è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente è stato ottenuto un "Permesso a Costruire n. 100/2008" per eseguire dei lavori di risanamento conservativo con



modifiche ai prospetti, rilasciato dal Comune di Pachino (SR) il 17/04/2008 (Pratica n. 249 – Anno 2007).

Inoltre l'Ufficio del Genio Civile del Comune di Siracusa (SR) in data 28/10/2008 ha rilasciato l'Autorizzazione ad eseguire dei lavori di "adeguamento sismico" dello stesso fabbricato (Sez. U.O.B. 4/2 – Prot. n. 26041).

DIFFORMITA' RISCONTRATE: confrontando lo stato dei luoghi con la documentazione tecnica allegata all'ultimo titolo autorizzativo ottenuto (Permesso a Costruire n. 100/2008 del 17/04/2008) sono state rilevate delle difformità. In dettaglio, tutte le tramezzature interne, sia al piano terra che al primo piano, non sono state realizzate. Ed ancora, mancano tutti gli impianti e le finiture interne, nonché gli interventi sull'esterno come infissi e intonaci. Inoltre, sui prospetti esterni, in corrispondenza di un vano al piano terra, le aperture presenti sui luoghi sono differenti rispetto a quanto indicato sul progetto approvato (vedi rilievo dello stato di fatto fig.1).

Alla data del sopralluogo, le difformità riscontrate sui luoghi, rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale, consistono in:

1. assenza di alcune tramezzature interne (vedi fig.1);
2. al piano terra, al civico n. 172 di via Michelangelo Buonarroti, presenza di un passaggio carrabile invece che pedonale (è stato



- modificato il prospetto, creando un varco di accesso carrabile, collocando una basculante);
3. in corrispondenza dell'apertura al piano terra sul cortile interno (cortile di via V. Arangio) è stato realizzato un passaggio carrabile, invece che pedonale, modificando il prospetto con l'istallazione di un avvolgibile in metallo;
 4. al primo piano, sul balcone affacciato sul cortile interno, vi è la presenza di vano inaccessibile non presente sulla planimetria catastale.
 5. Al piano terra l'abitazione (subalterno 7) risulta collegata al garage (subalterno 8)

REGOLARIZZAZIONE e RELATIVI COSTI: le difformità prima descritte, rilevate nell'unità immobiliare oggetto di stima, con tutta evidenza, non sono state realizzate per mancato completamento degli interventi previsti in progetto. Qualora si volesse procedere con il completamento degli stessi, essendo il titolo autorizzativo rilasciato ormai scaduto, è necessario che ne venga richiesto uno nuovo.

Solo dopo aver ottenuto la regolarizzazione urbanistica, al fine di ripristinare la conformità planimetrica catastale è necessario presentare un nuovo DOCFA, presso l'ufficio catastale di competenza.

A riguardo, volendo ipotizzare un presunto costo, tra redazione e presentazione della documentazione nei rispettivi uffici di competenza,



diritti, sanzioni e spettanze tecniche, i costi da sostenere, comprensivi della chiusura del collegamento tra i due subalterni, ammonterebbero forfettariamente a circa € 10.000,00 per l'abitazione (Lotto 1) e a circa € 2.000,00 per il garage (Lotto 2).

2- CARATTERISTICHE DEL BENE RILEVATO

2.2- LOTTO 1

Caratteristiche Generali del bene destinato ad abitazione

Ubicazione, consistenza, accessibilità e descrizione

Abitazione al piano terra e primo, censita al N.C.E.U. del Comune di Pachino (SR) al foglio 15, particella 6728, sub. 7

Abitazione sviluppata tra piano terra e primo piano di un fabbricato residenziale, accessibile direttamente dalla pubblica via (via Michelangelo Buonarroti).

Composta internamente da sei vani principali, uno spazio servente (vano scala) e un pozzo luce al piano terra, e otto vani principali e uno spazio servente (vano scala) al primo piano.

Lo stato attuale dei luoghi vede un immobile con degli interventi di ristrutturazione iniziati e non incompleti (locali allo stato grezzo, privi di impianti, finiture e infissi).

L'edificio confina a NORD con proprietà di altra ditta e cortile comune (cortile di via V. Arangio), a EST con proprietà della stessa ditta (garage al



piano terra, sub. 8) e proprietà altra ditta (primo piano), a SUD con via Michelangelo Buonarroti e a OVEST con via Giovanni Lanza.

Agli atti è presente l'attestazione di prestazione energetica (APE) redatta e trasmessa nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Sicilia in data 07.10.2018, dall'arch. OMISSIS, con validità decennale, fino al 07.10.2028.

2.3 - LOTTO 2

Caratteristiche Generali del bene destinato a garage

Ubicazione, consistenza, accessibilità e descrizione

Garage al piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino (SR) al foglio 15, particella 6728, sub. 8

Garage collocato al piano terra di un fabbricato residenziale, accessibile direttamente dalla pubblica via; composto internamente da un unico vano principale.

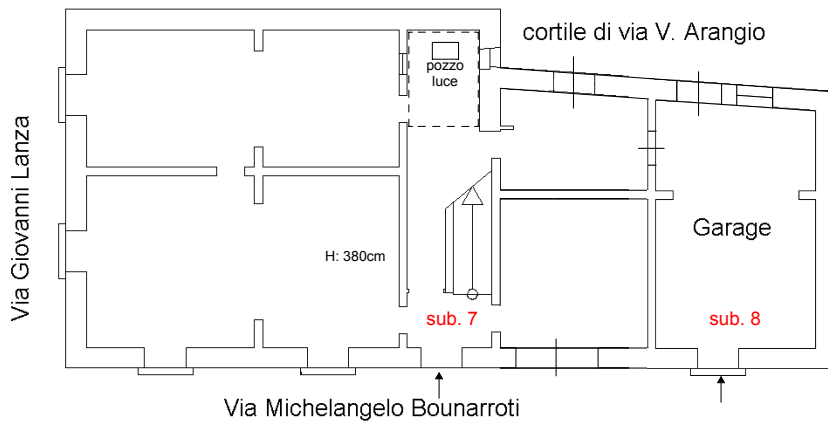
Come l'abitazione anche il garage si presenta in fase di ristrutturazione incompleta (locali allo stato grezzo, privi di impianti, finiture e chiusure).

L'unità immobiliare confina a NORD con un cortile comune (cortile di via V. Arangio), a EST con proprietà altra ditta, a SUD con via Michelangelo Buonarroti e a OVEST con proprietà della stessa ditta (abitazione al piano terra).



RILIEVO DELLO STATO DI FATTO

Piano Terra



Piano Primo

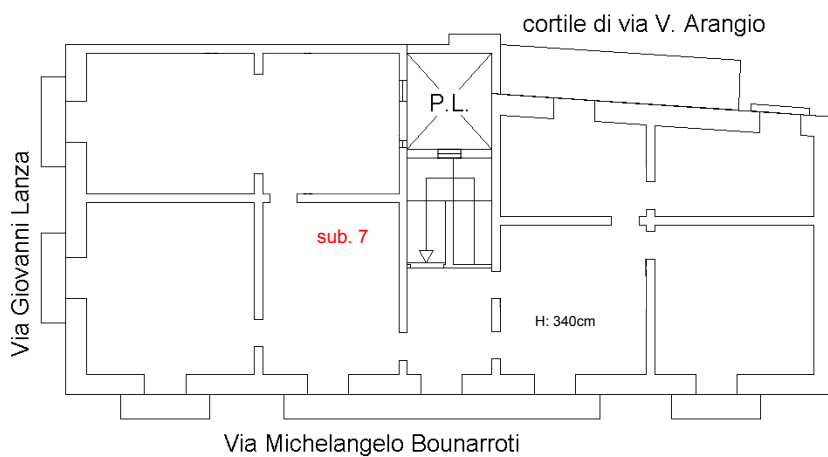


Figura 1



2- STIMA DEI BENI RILEVATI

LOTTO 1

3.1- Criterio di stima

I principi teorici adottati, per la valutazione economica del bene oggetto di stima, sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva, nonché, valida formulazione del giudizio di stima. Infatti, i criteri di valutazione scelti, individuano i più attendibili valori di mercato dopo aver definito le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e la sua appetibilità nella zona di appartenenza.

Tali principi si distinguono nel:

1) CRITERIO DI STIMA SINTETICO MONOPARAMETRICO

Tale criterio si basa sulla scelta di un solo parametro tecnico di confronto, nella fattispecie la superficie commerciale (lorda) e il rispettivo prezzo desunto dalle rivelazioni O.M.I., del mercato dell'usato immobiliare, relative al I semestre del 2024.

3.2- Consistenza

Calcolo delle superfici commerciali dei fabbricati

NORMA UNI 10750/2005 "Servizi-Agenzie immobiliari-Requisiti del Servizio"

Per il computo della superficie vendibile (S.c.), considerando l'immobile ripotato allo stato autorizzato, si considera:



- la somma delle superfici coperte;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi e chiostrine;

Nelle quantità pari a:

- a) 100% delle superfici calpestabili (S.I.);
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino a 50 cm di spessore;
- c) 50% delle superfici perimetrali confinanti sino a 25 cm di spessore;
- d) 75% delle superfici lorde sottotetto.

Per le superfici scoperte (S.s.) devono considerarsi il

- 50% di balconi, chiostrine e terrazze scoperte;

Da cui la superficie commerciale dell'appartamento (S.c.)

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98)

S.I. = 366,00 mq

S.s = 31,00 mq (24 mq balconi + 7 mq pozzo luce)

S.C.= S.I. + 50 % S.s = 381,50 mq

3.3 a - CRITERIO DI STIMA SINTETICO MONOPARAMETRICO

Per la determinazione del valore economico del bene, si considerano i valori max e min, stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare



dell'Agenzia del Territorio (OMI), e i coefficienti di merito che legati alle caratteristiche del fabbricato sono volti ad individuarne il valore “normale”, pertanto il

Valore normale = Valore normale unitario x superficie lorda (mq)

Il valore normale unitario (Val.u.) degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Val.u. = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K

dove **Val OMI MIN** e **Val OMI MAX** indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenuti nella banca dati dell'OMI, con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato. Mentre, **K = (K1 + 3 x K2) / 4**

rappresenta la media ponderata di due coefficienti di merito, **K1** (taglio superficie) e **K2** (livello di piano). Tali coefficienti si attengono, considerando il taglio di superficie, il livello del piano e la categoria catastale, ai sensi delle Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'articolo 1, comma 307, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge finanziaria 2007).

Nel caso specifico, l'immobile ricade nella fascia “centrale” B1, in cui i valori di mercato per la tipologia di immobile corrispondente classificato catastalmente come A/2 (max e min espressi in €/mq) equivalgono a VMax= 790 €/mq e VMin= 680 €/mq.



Sulla base delle formule sopradette e individuati i valori di

$$k_1 = 0,0 \quad k_2 = 0,4$$

$$K = (0,0 + 3 \cdot 0,4) / 4 = 0,30$$

$$\text{Val.U.} = 680 \text{ €/mq} + (790 \text{ €/mq} - 680 \text{ €/mq}) \cdot 0,30 = 713,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Val.normale (V1)} = 381,50 \text{ mq} \times 713,00 \text{ €/mq} = 272.009,50 \text{ €}$$

Il valore complessivo arrotondato è pari a 272.000,00 €

Considerato lo stato dei luoghi si decurta del 40% quindi il valore di mercato del bene che è pari: **163.000,00 €**

3.3 b – CRITERIO DI STIMA PER COMPARAZIONE INDIRECTA

Il metodo della capitalizzazione dei redditi si fonda sull'uso di alcune formule di matematica finanziaria che, attraverso il calcolo di un interesse composto, conducono alla seguente relazione:

$$V_m = R_n / r$$

$$\text{Reddito netto annuo} = \text{Reddito lordo annuo} - \text{Totale spese annue}$$

Le spese in detrazione sono stimate nel 30% del reddito lordo.

$$RI_{\min} = 2,6 \text{ €/mq} \times 381,50 \text{ mq} \times 12 = 11.902,80 \text{ €}$$

$$RI_{\max} = 3,3 \text{ €/mq} \times 381,50 \text{ mq} \times 12 = 15.107,40 \text{ €}$$

$$RI = (RI_{\max} + RI_{\min}) / 2 = 13.505,10 \text{ €}$$



La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato: centro di media dimensione 1,50% - 5,50%.

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio r_m la media aritmetica fra i valori minimo e massimo.

Il saggio di capitalizzazione r si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle caratteristiche posizionali, intrinseche. Dal giudizio più sfavorevole (+), si ribalta progressivamente la situazione fino al giudizio più favorevole (-).

- 1) Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti. $\pm 0,22 \%$
- 2) Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.) $\pm 0,28 \%$
- 3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali. $\pm 0,18 \%$
- 4) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato. $\pm 0,08 \%$
- 5) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio. $\pm 0,06 \%$
- 6) Caratteristiche di panoramicità. $\pm 0,36 \%$



- 7) Caratteristiche di prospicienza e di luminosità. $\pm 0,20$ %
- 8) Quota rispetto al piano stradale. $\pm 0,08$ % (piano primo $+0,04$ %)
- 9) Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.
 $\pm 0,06$ %
- 10) Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti. $\pm 0,16$ %
- 11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali. $\pm 0,12$ %
- 12) Età dell'edificio. $\pm 0,10$ %
- 13) Superficie dell'appartamento

Da < 60 mq	-0,08 %
Da 60 a 80 mq	-0,04 %
Da 80 a 90 mq	-0,02 %
Da > 90 mq	0,00 %

La percentuale stimata dell'ammontare delle caratteristiche intrinseche dell'immobile è - 0,25%

Saggio medio $(2,55\% + 3,75\%) / 2 = 2,85\%$

Saggio di capitalizzazione = $2,85 - 0,25 = 3,15\%$

Per cui si ha:

Detrazione per tasse/manut./et. $30\% \times \text{€ } 13.505,10 = \text{€ } 4.051,53$

Reddito annuo netto $\text{€ } 13.505,10 - \text{€ } 4.051,53 = \text{€ } 9.453,57$

Il Valore per capitalizzazione del reddito netto:

$\text{€ } 9.453,57 \times 100 / 3,15 = \text{€ } 300.113,33$

Il valore complessivo arrotondato è pari a $\text{€ } 300.000,00$



Considerato lo stato dei luoghi si decurta del 40% quindi il valore di mercato del bene che è pari: **180.000,00 €**

- il **Criterio di stima sintetico monoparametrico** ha prodotto il seguente risultato: V_a = 272.000,00 €

- il **Criterio di stima per comparazione indiretta** ha prodotto il seguente risultato: V_m = 180.000,00 €

La media aritmetica dei due valori, ci da il valore di mercato del bene, pari al valore: **€ 171.500,00**

A detrarre:

Spese per la regolarizzazione urbanistica: **€ 10.000,00**

Valore finale netto dell'unità abitativa: **€ 161.500,00**

che arrotondato è pari a: **€ 160.000,00**

LOTTO 2

3.4- CRITERIO DI STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA (GARAGE)

Per quanto riguarda il garage, i valori di mercato per la tipologia di immobile destinato a box, classificato catastalmente come C/6, max e min espressi in €/mq, equivalgono a V_{Max}= 460 €/mq e V_{Min}= 310 €/mq.

Prendendo come riferimento tali valori al metro quadro, mediati con quelli di mercato resi dalla consultazione delle varie agenzie immobiliari di zona, considerando inoltre le condizioni attuali e le caratteristiche intrinseche ed



estrinseche del bene, si ritiene congruo considerare un valore unitario pari a €/mq 310,00.

La superficie lorda del garage è pari a mq. 45,00

Si avrà quindi:

$$\text{Val.normale (garage)} = 45,00 \text{ mq} \times 310 \text{ €/mq} = 13.950 \text{ €}$$

Il valore complessivo arrotondato è pari a **€ 14.000,00**

A detrarre:

Spese per la regolarizzazione urbanistica: **€ 2.000,00**

Valore finale netto del Garage: **€ 12.000,00**



4- CONCLUSIONI

Per l'individuazione del valore economico dei beni in questione sono stati adottati i metodi estimativi considerati, scientificamente ed analiticamente, più idonei al caso.

Tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei cespiti e dello stato di fatto, si sono ottenuti i più probabili valori di mercato.

1) Valore finale Lotto 1:

Valore di mercato € 160.000,00

2) Valore finale Lotto 2:

Valore di mercato € 12.000,00

Tale valutazione professionale di giudizio di stima non si separa dalla conoscenza tecnica del bene.

In definitiva, la formulazione del giudizio finale, non soggettivo, si è avvalso di metodi puramente scientifici, quantitativi e qualitativi espressi in termini monetari.

C.T.U.

Arch. OMISSIS

